

TEMA: DEFECTOS EN ZONAS COMUNES DE UNA EDIFICACIÓN- La distribución de la carga de la prueba para consumidor y vendedor en materia de garantía legal sobre acabados de inmuebles, al primero le corresponde demostrar el defecto de calidad, idoneidad, seguridad o buen funcionamiento; mientras que el segundo debe acreditar la efectiva reparación del acabado o línea vital. /

HECHOS: Las pretensiones se concretan en lo siguiente: (I) que se declare civilmente responsable a Arconsa a raíz de los defectos de calidad y funcionamiento que presentó el Edificio Milá, y que no han sido recibidos a satisfacción de la copropiedad; (II) que se la condene al pago de la suma de dinero correspondiente a la reparación de las fallas y falencias constructivas, equivalente a \$300.000.000. La decisión fue desestimatoria de las pretensiones, el juzgado concluyó que Arconsa ejecutó las reparaciones necesarias. No se probó adecuadamente la existencia de los defectos alegados ni el daño y porque de otro lado, la parte demandada cuestionó a través de las excepciones perentorias la falta de requisitos de la responsabilidad civil contractual. Corresponde a la Sala entonces, congruente con los reparos concretos, definir la viabilidad de interpretar la demanda en el sentido de que la pretensión fue dirigida a lograr la efectividad de la garantía legal por vicios de calidad e idoneidad de las zonas comunes de Milá; si la respuesta es afirmativa, sería del caso evaluar si la demandante informó a la constructora -por escrito y dentro del término de la garantía- la existencia de los defectos alegados, y, de verificar aquello, se auscultará si Arconsa demostró la adecuada reparación de tales. Por otro lado, si la interpretación a la demanda en tal sentido se avizora como una afrenta contra el derecho de contradicción o el principio de congruencia, y por tanto improcedente, se estudiará si la demandada causó un daño antijurídico a la propiedad horizontal del que se desprenda su obligación de repararlo.

TESIS: De lo primero que se ocupó el escrito fue de hacer ostensible la relación de consumo entre demandante y demandada, derivada de la transferencia del dominio de la constructora a cada uno de los copropietarios del edificio Milá, léase consumidores finales. En el escrito de contestación no hubo oposición a la existencia de ese vínculo, por el contrario, ratificó que fue la constructora y vendedora del proyecto inmobiliario, aunque precisó que su relación fue con los copropietarios individualmente considerados, mas no con la propiedad horizontal; por tanto, que la legitimación en la causa no reposaba en la actual demandante sino en los titulares del derecho real. Sobre esto último, la Corte ha realizado un pronunciamiento holístico, pues luego de estudiar la evolución normativa acerca de la propiedad horizontal, y de sistematizar sus diferentes funcionamientos históricos, concluyó: "(...) De lo dicho puede concluirse que la evolución de régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en que lo hace a los bienes comunes (...) De modo que la discusión sobre la legitimación en la causa de los extremos en litigio, en tanto su comprobación es deber del sentenciador de cara a un fallo materialmente eficaz, ha quedado zanjada desde ya. (...)Luego de instituida la relación de consumo, es un asunto diáfano que la propiedad horizontal afirmó la no reparación de las zonas comunes sometidas a la garantía legal, como se desprende de los componentes fácticos de la demanda y de sus pedimentos, que, entre otros, indicaron que Arconsa dio respuesta a los múltiples requerimientos de Milá, donde reconoció las actividades pendientes, las situaciones que a la fecha eran objeto de garantía y la no entrega de las zonas comunes, (...) en consecuencia, con haber sido el constructor de este proyecto inmobiliario, está obligada a la reparación de las fallas y falencias en la construcción y entrega de zonas comunes de la copropiedad; aseveraciones controvertidas en la contestación a la demanda bajo la égida de haber ejecutado satisfactoriamente todas las labores objetadas por la copropiedad para el recibido de las zonas comunes no esenciales, y que fueron detalladas en los planes de trabajo definidos entre las partes. (...) En ese orden, las pruebas aportadas y practicadas a lo largo del trámite pretendieron, por un lado, demostrar los defectos de calidad e idoneidad del producto y, por el otro, que ellos no existían o que

ya habían sido reparados. Es decir, lo que verdaderamente entrañó la demanda fue, antes que nada, la efectividad de la garantía legal respecto de las zonas comunes del edificio. (...) De una lectura atenta lo que se concluye es que el legislador previó una tarea probatoria bien demarcada, tanto para el consumidor que alega el defecto, como para el garante con débito restaurativo, puesto que el primero ha de demostrar -por escrito y en el término de garantía- la existencia del defecto, mientras que el segundo debe acreditar la efectiva reparación del acabado o la línea vital. Carga dual que se ratifica, además, por la literalidad de los artículos 1013 y 1214 del estatuto del consumidor, y que ha sido clarificada por la Sala de Casación Civil Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia. (...) Como se anticipó, la carga atribuida al consumidor se limitaba a la demostración de los vicios de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento del producto, la cual se vislumbra satisfecha gracias a las afirmaciones unívocas de Arconsa, consistentes en que algunas de las zonas comunes necesariamente eran objeto de reparación, habiendo reparado varias, y habiéndose comprometido - incluso con cronogramas de trabajo y fechas estrictas de cumplimiento- a la efectiva realización de actividades restaurativas sobre otras. Lo que ahora se destaca no es la certeza -o no- de la reparación, pues a esta altura interesa depurar, preliminarmente, cuáles fueron los elementos que explícitamente la constructora reconoció con la necesidad de ser restaurados, para luego, apenas ahí, cotejar en qué medida fueron efectivamente reparados. (...) En el anterior orden de ideas, probadas resultas las siguientes premisas: (I) el consumidor reclamó directamente ante el garante y resultaron acreditados varios de los defectos endilgados; (II) el vendedor aceptó someter a garantía los productos que presentaron vicios de calidad o idoneidad; y (III) este no logró demostrar la efectiva reparación de algunos de ellos, en virtud de la garantía que otorgó. Ergo, ineludiblemente, Arconsa debe proceder con la solución de las falencias que no han sido subsanadas. Las cuales, en específico, consisten en las actividades individualizadas en los numerales 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 24 y 26. (...) Acorde con todo lo que se ha dicho, se revocará la decisión de primera instancia, para en su defecto ordenar a la demandada hacer efectiva la garantía legal de las zonas comunes, mediante la reparación de los elementos individualizados ut supra(...)

MP: BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
FECHA:30/04/2025
PROVIDENCIA: SENTENCIA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, treinta (30) de abril de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Declarativo – Verbal
Radicado	05001310300820190026202
Demandante:	Edificio Milá PH
Demandados:	Arquitectura y Construcciones S.A.
Providencia:	Sentencia nro. 019
Tema:	La distribución de la carga de la prueba para consumidor y vendedor en materia de garantía legal sobre acabados de inmuebles. Al primero le corresponde demostrar el defecto de calidad, idoneidad, seguridad o buen funcionamiento; mientras que el segundo debe acreditar la efectiva reparación del acabado o línea vital.
Decisión	Revoca
Ponente:	Benjamín de J. Yepes Puerta

Procede la Sala a emitir sentencia mediante la cual resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la decisión proferida el 20 de mayo de 2021 por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín, en el proceso declarativo con trámite verbal promovido por el Edificio Milá PH, en adelante Edificio Milá o simplemente Milá, en contra de Arquitectura y Construcciones S.A, en adelante Arconsa.

I. SÍNTESIS DEL CASO¹

1. Fundamentos fácticos.

¹ [03 cuaderno Principal 2019-0262](#) / Páginas 1 a 10

1.1. Arconsa fue la sociedad encargada de construir y vender el proyecto *Edificio Milá*, y a mediados del año 2016 entregó los bienes privados a los titulares del derecho real de dominio, simultáneamente, procedió con la entrega de algunas de las zonas comunes esenciales y de recreo; sin embargo, otras no fueron entregadas o presentaron deficiencias de construcción, funcionamiento y cumplimiento con las características ofertadas, como las siguientes:

- El cerramiento del edificio no cumplió con la altura de 1.60 metros, necesaria para impedir de manera efectiva el ingreso de terceros.
- La pintura que se utilizó en las áreas comunes era de mala calidad, por lo que se causaron resquebrajamientos, cambios de tonalidades y abombamientos. Lo que, a su vez, implicó repintes en varias zonas.
- Ni el jacuzzi ni el carril de nado cumplieron con las especificaciones ofertadas en la venta del proyecto. Este último tampoco cumplió su función principal pues el nadador no era detenido, sino que podía avanzar hasta el final de la piscina.
- La calefacción de las zonas húmedas no funcionó en la forma prometida, pues no operaba simultáneamente, sino que al usarlo en el jacuzzi no funcionaba en el carril de nado, y viceversa.
- El motor del jacuzzi se averió y no fue reparado satisfactoriamente.
- Los parqueaderos presentaron filtraciones de agua en múltiples zonas; tampoco contaron con suficientes desagües para el adecuado direccionamiento de las aguas.
- Las instalaciones e insumos del gimnasio no se correspondieron con aquellas ofrecidas al tiempo de la venta.
- La puerta vehicular no operó con normalidad, por el contrario, causaba ruidos molestos para los copropietarios y vecinos del sector.
- Cada zona común debía tener instalados sensores de luz para que esta se activara con el simple paso de los propietarios, mas no funcionaban.
- También hubo filtraciones de agua en los vidrios y ventanas de las zonas comunes.

1.2. La demandada no realizó reparación de las zonas comunes no entregadas o entregadas defectuosamente, a pesar de los múltiples requerimientos para que procediera en tal sentido, datados del 11 de enero, 7 y 17 de febrero, 29 de marzo, y 17 de octubre 2017. De modo que, para la fecha de presentación de la demanda, las falencias subsistían.

2. Síntesis de las pretensiones.

Se concretan en lo siguiente: (I) que se declare civilmente responsable a Arconsa a raíz de los defectos de calidad y funcionamiento que presentó el Edificio Milá, y que *no han sido recibidos a satisfacción de la copropiedad*; (II) que se la condene al pago de *la suma de dinero correspondiente a la reparación de las fallas y falencias constructivas*, equivalente a \$300.000.000.

3. Contestación de la demanda².

Su apoderada se pronunció expresamente frente a los 22 componentes fácticos de la demanda, de los que afirmó ciertos el primero, cuarto, quinto, octavo, noveno, décimo y décimo segundo. Negó los demás con base en el argumento central de que la administración de Milá tuvo una intención constante de dilatar la entrega de las zonas comunes no esenciales, que se reflejó en nuevos requerimientos e imposiciones frente a bienes plenamente funcionales y acordes con lo ofertado.

Señaló que entre el 29 de marzo y el 11 de octubre 2017 hubo comunicaciones entre las partes que fueron intencionalmente omitidas por la actora, puesto que demostraban su renuencia injustificada a recibir las zonas comunes; por ejemplo, ignoró la misiva del 8 de agosto, por medio de la cual daba *respuesta técnica a cada uno de los puntos objetados y nuevamente invitaban a la administración a encontrar canales para llegar a acuerdos*. En ese mismo período, *se invitaron contratistas que pudieran resolver dudas técnicas*, de cuyas visitas se obtuvo un *cronograma detallado de trabajos*, que fue entregado a la administración del edificio el 11 de octubre de 2017.

Clarificó que lo ofertado fue que el jacuzzi y el carril de nado serían calefactables, como en efecto se construyó, pero no que contarían con calefacciones independientes. Además, que la administración adoptó una posición cómoda y *nunca se preocupó por entender ni aprender a manipular el sistema, no obstante haber recibido múltiples capacitaciones, tanto, que incluso le generó daños por indebida operación*. Algo similar sostuvo respecto de los múltiples daños al

² [03 cuaderno Principal 2019-0262](#) / Páginas 146 a 163

motor del jacuzzi, que siempre fue por mala operación de los funcionarios de la administración. Frente a otras de las inconformidades específicas de los copropietarios, arguyó:

- El cerramiento cumplió con las especificaciones legales y la copropiedad midió incorrectamente la altura.

- La pintura no fue de mala calidad, incluso fue certificada como adecuada por Pintuco.

- Las filtraciones de agua fueron normales en edificaciones como la construida, y por ello se repararon oportunamente.

- Las deficiencias acerca del gimnasio fueron reparadas de acuerdo a la garantía.

- El ruido presentado en las puertas de las zonas comunes de la unidad fueron consecuencia de *no limpiar los residuos que se acumulaban en el riel, que generaban resequedad en la lubricación y fricción*, o lo que es igual, a un mal mantenimiento.

- Los sensores de luz sí funcionaban, solo que se corrigió su ubicación inicial, para que operaran adecuadamente.

- El óxido en las puertas de red de incendios, se generó por el mal uso de las mismas y por la aplicación de productos abrasivos.

- Los desagües fueron probados satisfactoriamente con climas extremos, aunque se hizo una adecuación para la satisfacción de la copropiedad.

- Las filtraciones de los vidrios fueron atendidas en su momento.

En definitiva, que muchas de las falencias inicialmente presentadas son apenas naturales en proyectos constructivos, por lo que se corrigieron oportunamente sin ningún reproche; sin embargo, otras de las aparentes falencias son simples desconformidades injustificadas de la administración, quien *convirtió todo en un círculo vicioso (...) presentando nuevas listas de pendientes cada vez que se realizaba una entrega (...) lo que hacía que nada se recibiera a satisfacción.*

Con base en los nuevos hechos que narró, propuso las siguientes excepciones de mérito:

- *Inexistencia del derecho y de la obligación.*

- *Buena fe.*

- *Cobro de lo no debido.*

- *Falta de legitimidad en la causa por pasiva. Legitimidad por daños en bienes comunes de la propiedad horizontal.*

- *Ausencia de responsabilidad por parte de la entidad para condenarla en perjuicios.*

4. Sentencia de primera instancia³.

La decisión fue desestimatoria de las pretensiones. En primer lugar, explicó que si bien el escrito de demanda no fue claro sobre si el pedimento era de responsabilidad civil contractual o extracontractual, lo cierto es que una vez evaluada la narración fáctica en su integridad, y contrastada con las excepciones de mérito, *se puede inferir razonablemente que la acción incoada es la contractual, derivada bien del contrato de venta inicial en el que se ofrecieron unas condiciones inmobiliarias que resultaron desconocidas, o bien por alguna no entrega o entrega defectuosa que se presentara en las áreas comunes.* Es que los hechos aluden a todas las ofertas que se realizaron y al incumplimiento de las mismas por parte de los responsables del proyecto, por ejemplo, en los hechos 7, 12 y 14 claramente se hace referencia a lo indicado en la publicidad, a lo ofrecido, a lo ofertado y al incumplimiento de obligaciones. Y porque de otro lado, la parte demandada cuestionó a través de las excepciones perentorias la falta de requisitos de la responsabilidad civil contractual.

Luego, procedió con el análisis de los 4 componentes axiológicos de la institución en comento, y comenzó por la existencia de un contrato válido entre las partes. Gracias a lo recién expuesto, de golpe descubrió que *el reclamo judicial versa precisamente en la desatención de la constructora a reclamos por defectos que se evidenciaron al momento de hacerse entrega de las zonas comunes, o porque sencillamente lo ofrecido no se construyó, o se construyó de manera deficiente; para este despacho, entonces, es claro que las partes están atadas a un contrato porque Arconsa fue quien construyó el edificio Milá propiedad horizontal. Ello no fue objeto de discusión y, contrario a esto, desde la fijación del litigio quedó como un hecho probado.*

Sobre el incumplimiento tardío o imperfecto de algunas de las obligaciones contractuales, indicó que *no hay duda sobre la demora o entrega a conformidad de las zonas comunes, porque de acuerdo a lo dicho por el representante legal de la*

³ [2019-00262 AUDIENCIA INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO 5° PARTE.mp4](#)

demandada, y de la lectura de las comunicaciones, queda claro que para octubre de 2016, que era la fecha en que ya se tenía el 51% de ocupación, no se había hecho entrega en su totalidad de las zonas comunes no esenciales. La tardanza es reconocida por la constructora en varias de las comunicaciones, en las que inclusive se compromete a realizar ciertas actividades, y precisamente en virtud de ello es que se elabora un plan de trabajo que se desarrolló durante el año 2017.

No obstante, aun cuando hubo una tardanza en el cumplimiento, explicó que la demandada fue ejecutando las obras a su cargo y reparando las falencias objeto de garantía. Sobre este punto fueron ampliamente indagados los testigos (de quienes preliminarmente se destacó la utilidad de su dicho y se despachó desfavorablemente la tacha de sospecha formulada), que fueron contestes y al unísono expusieron que todas las fallas fueron reparadas, y las que no fueron reparadas es porque no corresponden a la realidad.

Así que, aunque la demandante indica unas actividades pendientes por ejecutar, las mismas se encuentran carentes de todo respaldo probatorio; se habla en la demanda de unas diferencias entre lo construido y lo ofertado, no obstante ninguna prueba se allegó al plenario sobre eso, no se allegó ni siquiera una oferta de venta, no se trajeron conceptos técnicos de ninguna clase, no se trajeron fotografías donde si quiera pudiera evidenciarse los daños. Inclusive, a pesar de haberse decretado una prueba pericial a cargo de la parte demandante, esta no procedió en forma diligente con su práctica; al contrario, fue la demandada quien trajo fotografías, videos y los conceptos técnicos. Todos estos elementos probatorios no dan cuenta, en lo absoluto, de los defectos constructivos que atribuye al edificio Milá.

Todo esto deja sin piso el incumplimiento atribuido, y bastaría esta sola consideración para detener el análisis de los demás requisitos. No obstante, si en gracia de discusión se considerara que la sola tardanza en la ejecución daría por suplido el requisito del incumplimiento, sería del caso analizar el elemento del daño. Y es aquí donde, evidentemente, la actora no cumplió con su carga; como ya se dijo, relacionó una cantidad de defectos que a la fecha de la demanda presentaba las zonas comunes de la edificación, pero ninguna prueba trajo que diera cuenta de eso. Se advierte entonces que los daños enunciados se quedan en una manifestación carente de todo respaldo probatorio.

Bajo el mismo razonamiento -de inexistencia de prueba sobre el daño- también despachó desfavorablemente el acaecimiento de la responsabilidad civil extracontractual, evaluada subsidiariamente.

5. Impugnación.

La demandante se alzó contra lo así decidido en la misma audiencia exponiendo los reparos concretos, los que luego fueron sustentados en los tres días siguientes⁴. Si bien en la anualidad anterior las Altas Cortes profirieron múltiples sentencias⁵ por medio de las cuales ratificaron la importancia de agotar la etapa de sustentación estrictamente ante el *ad quem*, lo cierto es que para el 2 de marzo de 2022 (cuando se admitió el recurso de apelación), y de acuerdo con el entendimiento un tanto más laxo vigente para la época según el cual una concepción rígida corría el riesgo de dirigir a un *exceso ritual manifiesto*, tan solo se corrió el término para que la recurrente *ampliara* la sustentación de la alzada, lo que hizo por medio del escrito que a continuación se sintetiza⁶.

En primer lugar, expuso que *la obligación de la constructora es de resultado, y por tanto es la presunta responsable de los daños que se presenten en la entrega del edificio*. Esto se debe a que está obligada, por mandato legal, a entregar el bien con buena calidad, y la falta de cumplimiento configuraría el daño. No solo solicitó la aplicación de la garantía decenal consagrada en el 3 del artículo 2060 del Código Civil, sino que, además, *es claro que Arconsa está llamada a responder por la garantía de la obra (...) contemplada en la ley 1480 de 2011, artículo 8*. En ese orden, las reclamaciones realizadas desde el momento en que se entregó el primer apartamento *tuvieron una razón de ser justificada*, dado que los bienes entregados carecían de calidad e idoneidad, y debía protegerse al consumidor ante tales falencias.

Destacó un sentido distinto al valorado en la sentencia sobre los documentos aportados al proceso, ya que *estos demuestran de que no hay una verdadera entrega, porque hasta la fecha del escrito de sustentación (15 de marzo del 2022), se presentaron múltiples reclamaciones y reparaciones, que no han sido solucionadas de fondo por parte de Arconsa*.

⁴ [03 cuaderno Principal 2019-0262](#) / Páginas 267 a 275

⁵ STC9311-2024 / STC15484-2024 / T-350 de 2024

⁶ [08MemorialAmpliacionSustentacion](#)

En cuanto a los testigos, reiteró que debía prosperar la tacha de sospecha por cuanto *tienen un interés jurídico directo en el devenir de la sentencia, ya que eran contratistas directos, empleados o subordinados*. Frente a la declaración de Jhon Fredy Grajales, quien suministró los equipos de las zonas húmeda, le objetó *su falta de experiencia en propiedades horizontales con una cantidad de personas mayor al de las propiedades individuales, a las que estaba acostumbrado*. Además, señaló que, *debido a las condiciones climáticas y la ubicación del edificio, las bombas debían tener especificaciones distintas para funcionar simultáneamente en el carril de nado y el jacuzzi*.

Asimismo, resaltó del dicho de Mónica Salazar (encargada de la entrega de las zonas comunes) que dio *cuenta de las múltiples reclamaciones que se generaron desde el momento mismo de la entrega, sobre los bienes comunes esenciales y no esenciales*. Destacó el testimonio de Daniel Restrepo, director del servicio post-venta, como medio suasorio acerca de las *reclamaciones del edificio Milá sobre bienes comunes*, en específico, *la falla en la losa de parqueaderos que sirve de techo al sótano*, que continúa con filtraciones de agua. Por último, señaló que la declaración de Natalia Echeverri *no guardaba relación alguna con el edificio construido*.

II. PROBLEMAS JURÍDICOS.

Corresponde a la Sala entonces, congruente con los reparos concretos, definir la viabilidad de interpretar la demanda en el sentido de que la pretensión fue dirigida a lograr la efectividad de la garantía legal por vicios de calidad e idoneidad de las zonas comunes de Milá; si la respuesta es afirmativa, sería del caso evaluar si la demandante informó a la constructora -por escrito y dentro del término de la garantía- la existencia de los defectos alegados, y, de verificar aquello, se auscultará si Arconsa demostró la adecuada reparación de tales. Por otro lado, si la interpretación a la demanda en tal sentido se avizora como una afrenta contra el derecho de contradicción o el principio de congruencia, y por tanto improcedente, se estudiará si la demandada causó un daño antijurídico a la propiedad horizontal del que se desprenda su obligación de repararlo. Desde luego, todo ello según el contorno de la impugnación.

III. PLANTEAMIENTOS SUSTENTATORIOS DE LA DECISIÓN

3.1. Realizado el control de legalidad establecido en el artículo 132 del Código General del Proceso, no se advierte vicio ni irregularidad alguna que configuren nulidad; igualmente, se consideran reunidos los presupuestos procesales requeridos para proferir una decisión de fondo, no habiendo discusión frente a este punto.

3.2. De los reparos relativos a la obligación de Arconsa de hacer efectiva la garantía legal.

Mucho se ha escrito sobre el deber de los operadores judiciales de interpretar la demanda⁷, según el cual, la labor no está determinada exclusivamente por el dicho de los accionantes sino por el conjunto de hechos jurídicamente relevantes que se alegan y de los cuales se pretende obtener una consecuencia jurídica o, dicho de otro modo, de la *causa petendi*. Este deber es desarrollo directo del principio *iura novit curia* puesto que el juez se encuentra atado al derecho, que bien conoce.

El presente trámite, entonces, no es ajeno de ser sometido a tal estudio, el cual, como se dijo, se circunscribe a los límites de la causa petendi, y que ha sido descrito por la Sala de Casación Civil Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia del siguiente modo:

“(..) el juzgador está obligado a interpretarla -la demanda- en busca de su sentido genuino sin alterarlo ni sustituirlo, consultando la prevalencia del derecho sustancial, el acceso a la administración de justicia y la solución real de los conflictos, realizando un análisis serio, fundado y razonable de todos sus segmentos, mediante su interpretación racional, lógica, sistemática e integral, siempre en conjunto, porque la intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho, bastando que ella aparezca claramente en el libelo, ya de una manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda⁸”

⁷ Código General del Proceso / Artículo 42 numeral 5: (...) Son deberes del juez: (...) 5. (...) interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia (...).

⁸ SC2491-2021 / Página 18

Por medio de la interpretación imperiosa, en el sub judice no se halla un pedimento alterno al expresado en el libelo genitor, ni desentraña hasta lo más profundo el escrito para hacerlo decir algo que no dice, ¡nada de eso!; por el contrario, se ha descubierto que el cimiento esencial de la pretensión fue la desatención de la garantía legal que le era exigible al constructor.

De lo primero que se ocupó el escrito fue de hacer ostensible la relación de consumo entre demandante y demandada, derivada de la transferencia del dominio de la constructora a cada uno de los copropietarios del edificio Milá, léase consumidores finales. En el escrito de contestación no hubo oposición a la existencia de ese vínculo, por el contrario, ratificó que fue la *constructora y vendedora* del proyecto inmobiliario, aunque precisó que su relación fue con los copropietarios individualmente considerados, mas no con la propiedad horizontal; por tanto, que la legitimación en la causa no reposaba en la actual demandante sino en los titulares del derecho real. Sobre esto último, la Corte ha realizado un pronunciamiento holístico, pues luego de estudiar la evolución normativa acerca de la propiedad horizontal, y de sistematizar sus diferentes funcionamientos históricos, concluyó:

“(...) De lo dicho puede concluirse que la evolución de régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en que lo hace a los bienes comunes (...).”⁹

De modo que la discusión sobre la legitimación en la causa de los extremos en litigio, en tanto su comprobación es deber del sentenciador de cara a un fallo materialmente eficaz, ha quedado zanjada desde ya.

Luego de instituida la relación de consumo, es un asunto diáfano que la propiedad horizontal afirmó la no reparación de las zonas comunes sometidas a la garantía legal, como se desprende de los componentes fácticos de la demanda¹⁰ y

⁹ SC-563 de 2021 / M.P. Francisco Ternera Barrios

¹⁰ [03 Cuaderno Principal 2019-0262.pdf](#) / Páginas 1 a 8

de sus pedimentos¹¹, que, entre otros, indicaron que *Arconsa dio respuesta a los múltiples requerimientos de Milá, donde reconoció las actividades pendientes, las situaciones que a la fecha eran objeto de garantía y la no entrega de las zonas comunes, y más adelante continúa (...) en consecuencia, con haber sido el constructor de este proyecto inmobiliario, está obligada a la reparación de las fallas y falencias en la construcción y entrega de zonas comunes de la copropiedad*; aseveraciones controvertidas en la contestación a la demanda¹² bajo la égida de haber ejecutado *satisfactoriamente todas las labores objetadas por la copropiedad para el recibido de las zonas comunes no esenciales*, y que fueron detalladas en *los planes de trabajo definidos entre las partes*.

En ese orden, las pruebas aportadas y practicadas a lo largo del trámite pretendieron, por un lado, demostrar los defectos de calidad e idoneidad del producto y, por el otro, que ellos no existían o que ya habían sido reparados. Es decir, lo que verdaderamente entrañó la demanda fue, antes que nada, la efectividad de la garantía legal respecto de las zonas comunes del edificio.

He ahí la labor del juzgador, designar la norma jurídica que consagra las consecuencias que, de una interpretación lógica y razonable, son las realmente perseguidas por la accionante, y que en el caso concreto se sintetizan en *la reparación de las zonas comunes no entregadas o entregadas defectuosamente*. Se reitera, ello no se avizora como un asalto al derecho de contradicción ni mucho menos al principio de congruencia, gracias a que el proceso entero -y en especial la labor probatoria mancomunada- ha tenido por objeto esa determinación.

De estas circunstancias, deviene útil rememorar el funcionamiento integral de la garantía legal sobre bienes inmuebles, consagrado en el decreto 735 de 2013, por medio del cual se reglamentó *la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7° y siguientes de la ley 1480 de 2011*, y cuyo artículo 13 reza:

“(...) En el caso de bienes inmuebles, para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará por escrito

¹¹ Ibidem / Páginas 179 y 180

¹² Ibidem / Páginas 351 a la 355

dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado.

El productor o expendedor, entregará una constancia de recibo de la reclamación y realizará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una visita de verificación al inmueble para constatar el objeto de reclamo.

Parágrafo 1°. Cuando la solicitud de la garantía legal sea sobre los acabados y las líneas vitales, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita de verificación del objeto del reclamo. Este término podrá prorrogarse por un periodo igual al inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera, situación que deberá ser informada por escrito al consumidor.

A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor, el productor o expendedor reparará el acabado o línea vital objeto de reclamo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la respuesta.

Si una vez reparado el acabado o la línea vital, se repite la falla, el consumidor a su elección, podrá solicitar una nueva reparación, la reposición del acabado o la línea vital afectados o la entrega de una suma equivalente al valor del acabado o línea vital afectados (...)

Parágrafo 3°. Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y las líneas vitales será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011. (...)

De una lectura atenta lo que se concluye es que el legislador previó una tarea probatoria bien demarcada, tanto para el consumidor que alega el defecto, como para el garante con débito restaurativo, puesto que el primero ha de demostrar -por escrito y en el término de garantía- la existencia del defecto, mientras que el segundo debe acreditar la efectiva reparación del acabado o la línea vital. Carga dual que se ratifica, además, por la literalidad de los artículos 10¹³ y 12¹⁴ del estatuto

¹³ Ley 1480 de 2011 / Artículo 10: (...) Para establecer la responsabilidad por incumplimiento a las condiciones de idoneidad y calidad, bastará con demostrar el defecto del producto (...)

¹⁴ Ibidem / Artículo 12: (...) Cuando el producto sea reparado (...) el garante o quien realice la reparación en su nombre estará obligado a entregar al consumidor constancia de reparación indicando lo siguiente: 1. Descripción de la reparación efectuada. 2. Las piezas reemplazadas o reparadas. 3. La fecha en que el consumidor hizo entrega del producto, y 4. La fecha de devolución del producto (...)

del consumidor, y que ha sido clarificada por la Sala de Casación Civil Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, del siguiente modo:

“(...) Estas normas, interpretadas en conjunto, regulan la carga de la prueba en materia de reclamaciones por garantía legal de la siguiente forma: (I) corresponde al consumidor demostrar el defecto o vicio que atenta contra la calidad, idoneidad y seguridad; (II) es deber del productor o proveedor demostrar la reparación, para lo cual debe expedir una constancia sobre las actividades realizadas y los repuestos suministrados; y (III) cuando se invoque una causal de exoneración, su demostración está en cabeza del productor o proveedor (...)”¹⁵

Gracias al principio de la *comunidad* de la prueba, en virtud del cual los medios de convencimiento -una vez incluidos al debate- no le pertenecen a las partes ni las favorecen exclusivamente, sino que sirven para hallar la verdad común a la que apuntan, en el *sub judice* quedaron acreditados múltiples defectos de *calidad, idoneidad, seguridad y buen estado y funcionamiento*¹⁶ de las zonas comunes -esenciales y no esenciales- de Milá, todo por medio de las comunicaciones cruzadas entre la copropiedad y Arconsa, en las que esta última aceptó someter a garantía varios de los acabados y líneas vitales de la edificación, así como a la realización de esas labores en el tiempo y forma convenida en el *plan de trabajo*. Veamos:

Por medio de la comunicación del 29 de marzo de 2017¹⁷, aproximadamente 7 meses después de entregado el primer apartamento¹⁸, Milá individualizó cada una de las falencias que, en su sentir, presentaba la edificación:

¹⁵ SC-2850 de 2022 / M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

¹⁶ Ley 1480 de 2011 / Artículo 7

¹⁷ [03 Cuaderno Principal 2019-0262.pdf](#) / Páginas 56 a 58

¹⁸ [2019-00262 AUDIENCIA INICIAL 3° PARTE.mp4](#) / Interrogatorio de parte al representante legal de Arconsa. A partir del minuto 22:20. (...) *¿En qué fecha debían entregarse las zonas comunes? En el caso de Milá, todas las zonas comunes fueron puestas a disposición de los copropietarios desde la primera entrega (del bien privado). También estaban incluidas las zonas comunes de recreo, no fue con la enajenación de la mitad más uno de los inmuebles, sino con la enajenación del primero. Y ello fue el 10 de agosto de 2016 (...)*

PISO 16:

- ✚ Luces frente al ascensor no prenden
- ✚ el techo se debe pintar ya que tiene marcas de lapicero como medidas
- ✚ al lado del cuarto útil se encuentran tallones
- ✚ se observan filtraciones por la vidriera

PISO 15

- ✚ Dilatación en el muro del ascensor

PISO 14

- ✚ Mancha en muro de ascensor
- ✚ Ajustar red contra incendios

PISO 13

- ✚ Filete despicado al lado del ascensor
- ✚ Pared al lado del cuarto útil se debe pintar

GIMNASIO

- ✚ Se evidencia humedad proveniente de jardinera, se debe corregir y pintar muro
- ✚ Dilataciones en la pared donde están las fijaciones de metal
- ✚ Se ingresa el agua por la lámina microperforada
- ✚ El piso se está levantando
- ✚ Los vidrios de la fachada de deben ajustar ya que dos de ellos están sueltos
- ✚ Además se deben reparar las observaciones hechas en el recibo

PISO 9

- ✚ La parte donde está el nicho esta despificada y muy sucia
- ✚ Se está filtrando el agua por la vidriera

PISO 7

- ✚ La pintura al lado de la puerta de emergencia no está terminada

PISO 6

- ✚ Se debe resanar y pintar en puerta de emergencia

PISO 5

- ✚ Se debe pintar al lado de puerta de emergencia
- ✚ El nicho se debe pintar y resanar, ya que esta reventado

PISO 3

- ✚ El muro donde está la luz de emergencia se debe pintar todo, está muy deteriorado
- ✚ Los aspersores de agua están sin tapa

PISO 2

- ✚ Se debe pintar y resanar en general
- ✚ En el mirador del pasillo hacia el Hall, esta reventado y muy sùcio, el acabado de esa área, no puede ser en el materia de concreto crudo, debe ser resanado y pintado

PRIMER PISO

- ✚ En la salida del parqueadero no existen desagües, por tal motivo el agua se represa y se ingresa al hall y a los ascensores, la pendiente existe hacia el interior del edificio, situación preocupante, pues si se llegara a quemar alguna tarjeta del ascensor sería responsabilidad de la constructora
- ✚ El aspersor de agua frente a parqueadero privado está sin tapa

Los defectos alegados fueron complementados el 14 de junio siguiente¹⁹, mediante comunicación escrita que versó sobre la *altura del cerramiento del edificio, la baja calidad de la pintura* y el incumplimiento a la oferta de *un carril de nado y un jacuzzi, con calefacción*:

CUARTO: En una reunión sostenida el día 17 de febrero de 2017, en las oficinas de ARCONSA, con los señores, ANDREA ALARCÓN AGUILAR, ALEJANDRO PATIÑO Y PABLO RUIZ MACHADO, en la cual sosteníamos una reunión para aclarar un tema correspondiente a facturación y pagos de administración, que afortunadamente pudimos solucionar, se planteó por parte del Dr. Gilberto Acevedo, quien me acompañaba en representación de edificio, que los copropietarios no estábamos de acuerdo con la altura del cerramiento del edificio por cuanto estábamos totalmente vulnerables a la delincuencia a causa de esto, y como respuesta nos expusieron el decreto municipal 409 de 2007, el cual reza que los cerramientos no podrán superar los 1.60 MTS, es decir, ustedes podrían claramente subir el cerramiento hasta esa medida, pero lo que hicieron fue dejarlo 20 centímetros por debajo, lo cual demuestra que se fueron por lo mínimo y no por lo máximo como debería ser, esto en consideración al precio que pagamos por nuestros apartamentos.

¹⁹ Ibidem / Páginas 179 a 184

QUINTO: Desde el mismo inicio de entrega, tanto de los apartamentos como de las zonas comunes, hemos insistido en que la calidad de la pintura es muy mala para haber sido utilizada en la copropiedad, esta es una de nuestra segunda gran preocupación, por no decir menos, es importante que usted conozca que esta pintura, a concepto del mismo PINTUCO, como empresa fabricante no se asemeja a una de tipo 1, que es la que normalmente se utiliza para este tipo de apartamentos y máxime para el sector y el valor de nuestros apartamentos.

SEXTO: En el momento de la compra de nuestros apartamentos, la promesa de venta de cada uno, ofrecía un carril de nado con calefacción y un jacuzzi, también con calefacción, pero grande es la sorpresa que al momento de hacer el recibo de las zonas húmedas, donde están ubicados el carril de nado y el jacuzzi, nos enseñan que ambas zonas funcionan con una sola bomba de calor, lo que hace que esta con calefacción o la piscina, o el jacuzzi, nunca estarán calientes los dos, situación que demuestra un claro engaño a nuestra promesa de compraventa, por último, es importante aclarar que si bien se puede cambiar la bomba de calor para que primero caliente una y luego la otra, esta operación no solo requiere de un conocimiento técnico para manejar válvulas de los cuartos de máquinas, si no que el tiempo para calentar el carril de nado, es de aproximadamente 5 horas, de tal forma que la publicidad engañosa es totalmente demostrable.

En los meses posteriores hubo actuaciones de variada índole, por ejemplo, comunicaciones para determinar la necesidad de intervención en cada punto y la efectiva ejecución de algunas reparaciones, y demás asuntos que dirigieron al informe de gestión rendido por Arconsa el 11 de octubre de 2017²⁰, del que se destaca el compromiso de realizar las siguientes actividades:

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA EL CARRIL DE NADO

ACTIVIDADES	18-oct	19-oct	20-oct	21-oct	22-oct	23-oct	24-oct	25-oct	26-oct	27-oct	28-oct	29-oct	30-oct	31-oct	01-nov
DEMOLICION Y ADECUACION DEL AREA PARA UBICAR MOTOR NADO CONTRA CORRIENTE															
MOVIMIENTO DE SALIDAS ELECTRICAS Y CONECCION MOTOBOMBA															
HACER TARIMA EN MADERA PARA CUBRIR MOTOBOMBA															
LECHADA CON PRODUCTO INDUSTRIAL SIKA DEL TANQUE COMPLETO DE NADO CONTRA CORRIENTE															

NOTA: Las actividades se ejecutaran según diseño aprobado expresamente por la administración y el consejo de la administración.

²⁰ Ibidem / Páginas 64 a 72

ACTIVIDADES ADICIONALES CON COSTO ARCONSA

1. Se hará 1 mantenimiento, antes del 20 de octubre de 2017, al jardín piso 12 terraza gimnasio.
2. Se reinstalará el piso de caucho existente. (actividad que quedara ejecutada a más tardar el 1 de noviembre de 2017)
3. Se hará piso falso en madera inmunizada, entre el jacuzzi y el carril de nado tal como se muestra en imagen 1 y 2 adjuntas. Se le trasladará a la copropiedad la garantía que otorgue el proveedor de la madera inmunizada.
4. Como atención comercial se entregará un amueblamiento consistente en: sofá, mesa de centro, materas con plantas.

El 17 de octubre siguiente²¹, la propiedad horizontal *agradeció haber brindado el plan de trabajo de algunas situaciones*, no obstante, fue enfática en que restaban múltiples reparaciones por efectuar, y que el *plan de trabajo* solicitado *no solo se refería al tema de la piscina, sino a todos y cada uno de los puntos reclamados en las diferentes comunicaciones enviadas, sobre los cuales rogaron obtener el plan de ejecución de obras*. Pendientes que discriminaron así:

No.	ACTIVIDAD
1	pintura de puntos fijos con una pintura de calidad
2	respuesta definitiva sobre altura de cerramiento, o aporte para instalar malla electrificada
3	empozamiento de agua al ingreso vehicular, que se ingresa para los puntos fijos
4	que se solucione la tubería de red contra incendio ubicada en el sótano dos que representa un peligro
5	humedades en parquederos en general, paredes, muros y uniones de la loza con la rampa
6	solucion de la puerta vehicular, no se ha recibido y siempre tiene un ruido constante y molesto
7	solucion de los sensores de iluminacion en los puntos fijos para que funcionen las 24 horas
8	las puertas de red contra incendio en la parte inferior presentan humedad

²¹ Ibidem / Páginas 73 a 79

9	la fachada presenta desprendimientos y resanes sin pintra
10	la pintura del edificio, en los primeros pisos debido al asentamiento se ven sin terminar
11	s fuertes olores que presenta el salon social
12	las rampas de acceso a los parqueaderos estan deterioradas por que se cayo la pintura, aplicar una de mejor calidad
13	despues de terminadas la obras en el salon social y zona humeda se debe pintar incluyendo las estructuras metalicas que estan muy deterioradas
14	instalar la lampara del jacuzzi
15	instalara desagues en la salida vehicular que no tienen
16	En piso 4 con vista desde parqueaderos se observa la fachada parte occidental con un remiendo sin hidrofugar ni limpiar
17	Una de las columnas del parqueadero esta averiada o falta pulir
18	Se ingresa agua por la puerta peatonal
19	el techo del primero piso, en la salida vehicular presenta humedad, debido al apartamento del segundo piso propiedad de ARCONSA
20	Las laminas ubicadas como uniones entre las lozas y las ramoas de parqueaderos hacen un fuerte ruido al paso de los vehiculos, se debe poner algun elemento como neopren para aislar este ruido
21	la jardinera del salon social continua con humedad
22	reparar pardes del gimnasio
23	el agua se sigue entrando por la fachada del salon social
24	en el primer piso el aspensor de agua frente a parqueadero privado está sin tapa
25	En piso 4 con vista desde parqueaderos se observa la fachada parte occidental con un remiendo sin hidrofugar ni limpiar
26	fisura en la fachada del apartamento 902
27	en el noveno piso, por los vidrios de la fachada se esta ingresando el agua, al parecer es falta de sellamiento entre el muro y el perfil de la ventana

En consecuencia, el 25 de octubre de 2017 se emitió la réplica esperada²², pues *frente a la entrega física de la copropiedad*, Arconsa consideró *que la misma sí ha sido efectuada en su gran mayoría, quedando sólo pendientes asuntos de garantía o puntos donde existe discrepancia*; y sustentó su dicho al pronunciarse frente a cada uno de los 27 reclamos, cuya síntesis es como sigue:

1. Frente a la pintura de los puntos fijos mostró su discrepancia en que no hubiese tenido buena calidad, porque ese criterio no varía entre *viniltex (reservada para uso doméstico y general)* y *pintuobra (reservada para constructores)*. Por ello, *solicitó a Pintuco un pronunciamiento formal y corporativo* para definir el asunto.

2. Dio por cerrado el punto de la altura del cerramiento de la unidad porque la administración medía desde la zona verde interna, y no desde la acera, lo que generaba la diferencia. Y en todo caso, *dio cumplimiento a la norma*, por lo que no se justificaba *ninguna intervención*.

3. Dio por cerrado el tema del empozamiento de agua en el ingreso vehicular porque *(I) se instaló un desagüe adicional y (II) se instaló un cárcamo preventivo*.

4. Dio por cerrado el punto de la tubería de red contra incendios, toda vez que por su importancia *no puede cubrirse y mucho menos removerse*. Además, como este elemento *se encuentra en un punto que cumple con las áreas requeridas de circulación, no se entiende por qué se considera un peligro*.

5. Reconoció problemas de filtraciones en la unión entre la losa de parqueadero del sótano 1 y la rampa que sube a nivel PP, generando filtraciones en sótano 2. Como las labores ejecutadas a la fecha no eran satisfactorias, *por intermedio del área de postentregas se está trabajando en la cotización de bandejas de aluminio, las cuales se encargarán de recoger técnicamente las filtraciones que se presenten y conducir las por medio de tuberías a un desagüe. Esperamos que para el 24/11/2017 se encuentren debidamente instaladas*.

6. Discrepó en que la puerta vehicular debía ser reparada, pues los problemas de ruido *son generados por mugre que se acumula en el riel*, cuya limpieza es *obligación del personal de servicios varios, pues de no hacerlo se*

²² Ibidem / Páginas 81 a 88

afectará la lubricación. Para mayor claridad, solicitó al proveedor un informe detallado.

7. Reconoció que debía corregir la ubicación de los sensores de iluminación de los puntos fijos, cuya solución estimó para el 3 de noviembre de 2017.

8. Solicitó que se aclarara a qué puertas se refería, con su ubicación concreta, área afectada, e idealmente *imágenes* para evidenciar de mejor forma lo requerido.

9. Frente al desprendimiento y resanes en pintura, dio instrucciones al área de postventas para que *ejecute la garantía de fisuración por asentamiento* y la falencia se corrija *durante el mes de noviembre de 2017*.

10. Afirmó que la pintura de los primeros pisos del edificio sería corregida *dentro de la atención de garantía por asentamiento*.

11. Dio por cerrado el tema de los olores en el salón social porque descubrieron un error en el empalme de una tubería, que afirmó solucionado.

12. Sobre la caída de pintura en las rampas de acceso a los parqueaderos, solicitó *garantía al contratista encargado de esta labor*, quien debía solucionar el asunto el *17 de noviembre de 2017*.

13. Reconoció que frente a la pintura de gimnasio y zona húmeda estaban ejecutando labores de garantía, y se *entregarán en perfecto estado de funcionamiento y en sus componentes externos*.

14. Sostuvo que la instalación de la lámpara del jacuzzi ya se había efectuado, pero se *entregará con las demás obras de la zona común*.

15. Dio por cerrado el punto de la instalación de desagües en la zona vehicular toda vez que ya fue ejecutado.

16. Se comprometió a limpiar la parte sucia de la fachada occidental a la altura del piso 4 para el 30 de octubre de 2017, siempre que no lloviera aquel día, pues de lo contrario *debía reprogramarse la labor*.

17. Solicitó que se aclarara a qué columna del parqueadero hacía referencia, con su ubicación concreta, área afectada, e idealmente imágenes para evidenciar de mejor forma lo requerido.

18. Dio por cerrado el punto del ingreso de agua por la zona peatonal por cuanto no halló evidencia que tal situación ocurriera. Recomendó *la instalación de un tapete “atrapa mugre” para minimizar el ingreso de agua por parte de peatones.*

19. En lo tocante con la humedad en la salida vehicular causada por el apartamento del segundo piso, desconoció que tal inmueble fuese de su propiedad, y también dio *instrucciones al área encargada para que presente un informe y en caso de resultar procedente, acometa de inmediato las actividades requeridas.*

20. Se comprometió, durante la próxima semana, a fijar las láminas que sirven de unión entre las losas del parqueadero, para anular el ruido que causa el paso de vehículos sobre ellas.

21. Sostuvo que la humedad de la jardinera del gimnasio ya se había reparado, pero se *entregará con las demás obras de la zona común.*

22. Se comprometió a reparar las paredes del gimnasio, las cuales *estarán terminadas en su totalidad para el 8 de noviembre de 2017.*

23. Se comprometió a enviar un funcionario para que verificara si era cierto que estaba ingresando agua por la fachada del salón social, y si es del caso, ejecute las actividades necesarias para dar por terminada la problemática.

24. Se comprometió a solucionar, de inmediato, la ausencia de tapa del aspensor de agua, ubicado frente al parqueadero privado del primer piso.

25. Milá informó dos veces la misma problemática pues se repitió el numeral 16, por ende, la respuesta fue idéntica.

26. Indicó que la fisura en la fachada del apartamento 902 ya había sido atendida pero que restaba *aplicar pintura para su entrega a satisfacción, lo cual se ejecutaría junto con la atención de garantía de fisuración por asentamiento.*

27. Se comprometió a enviar un funcionario para que verificara si era cierto que estaba ingresando agua por los vidrios de la fachada a la altura del piso 9, y si es del caso, ejecute las actividades necesarias para dar por terminada la problemática.

Como se anticipó, la carga atribuida al consumidor se limitaba a la demostración de los vicios de *calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento* del producto, la cual se vislumbra satisfecha gracias a las afirmaciones unívocas de Arconsa, consistentes en que algunas de las zonas comunes necesariamente eran objeto de reparación, habiendo reparado varias, y habiéndose comprometido - incluso con cronogramas de trabajo y fechas estrictas de cumplimiento- a la efectiva realización de actividades restaurativas sobre otras. Lo que ahora se destaca no es la certeza -o no- de la reparación, pues a esta altura interesa depurar, preliminarmente, cuáles fueron los elementos que explícitamente la constructora reconoció con la necesidad de ser restaurados, para luego, apenas ahí, cotejar en qué medida fueron efectivamente reparados.

Dicho de otro modo, la conclusión es que lo contenido en el *cronograma de actividades para el carril de nado* y las *4 actividades adicionales con costo Arconsa* (reconocidas el 11 de octubre de 2017), así como los numerales 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 24 y 26, fueron los aspectos sometidos a la garantía legal y respecto de los cuales -léase bien- la demandada tiene la carga de probar satisfechos. Los demás defectos alegados, por sustracción de materia, no fueron acreditados, y de contera se vuelve jurídicamente imposible la condena a la demandada para que haga efectiva la garantía legal sobre unos vicios tan solo presuntos.

Con lo dicho, es oportuna la valoración de los medios de convencimiento, vistos como un todo, para auscultar si Arconsa ha demostrado la efectiva reparación de los aspectos que acaban de individualizarse y a los cuales, se insiste, autónomamente se obligó.

Contrario a lo decidido por la A quo, la tacha de sospecha respecto de los testigos Jhon Fredy Grajales, Mónica Salazar, Daniel Restrepo y Natalia Echeverri, es fundada. Jhon Fredy, además de haber sido contratista de Arconsa por más de 8 años y permanentemente haber celebrado contratos como gerente de piscinas

MG SAS para el aprovisionamiento de las zonas húmedas de los proyectos inmobiliarios, participó directamente en la instalación de los elementos necesarios para el funcionamiento del jacuzzi y del carril de nado de Milá, esto es, los motores y la bomba de calefacción. No solo eso, sino que atendió directamente el cambio de la altura del motor del carril de nado para que tuviese mayor potencia para detener al nadador.

Por su parte, Mónica fue la directora de obra para la entrega de las zonas comunes del edificio, siendo la encargada de certificar su pleno funcionamiento, así que era apenas lógico que con firmeza sostuviera que el actuar de la constructora fue óptimo. Sociedad respecto de la cual, afirmó: *yo a Arconsa la quiero mucho, es muy buena y generalmente trabaja con los mismos proveedores, que son muy buenos, ella tiene un nombre y no lo va a perder por un proveedor irresponsable.*

Un poco más de lo mismo sobre Daniel, en tanto fue el coordinador de atención al cliente, cuya labor fue atender las reclamaciones postventa del edificio y gestionar el cumplimiento de las actividades programadas. A su vez, Natalia fue la líder de los sujetos mentados, pues se desempeñó como la coordinadora de todo el proyecto, quien confirmó, al igual que los anteriores, que se entregó todo en las condiciones técnicas adecuadas.

Total, que los declarantes fueron partícipes directos de las conductas reprochadas a la demandada, de hecho, fueron los ejecutantes de las mismas. Por tanto, era esperable que su juicio tendiera a favorecer la tesis de la constructora, ya que en últimas estaban declarando sobre lo adecuado o inadecuado de su propio actuar. Sin embargo, no por ello deben ser descartados de tajo sus dichos, sino que su evaluación y ponderación debe ser mucho más rigurosa, minuciosa y detallada, y en especial, contrastada con los demás elementos de juicio en lo que respecta a la reparación de las zonas comunes defectuosas, pues su interés en que ello resulte probado es manifiesto.

Con esa precisión, se explicará en detalle la verdad alcanzada sobre cada uno de los elementos sometidos a garantía:

- Lo contenido en el cronograma de actividades para el carril de nado. Las actividades allí descritas fueron ejecutadas, pues así lo confesó el representante legal de Milá al absolver su interrogatorio: (...) *ellos dicen: para tratar de solucionar*

*el carril de nado contra-corriente, vamos a subir el motor que está en el piso 11 al piso 12, de tal manera que cuando salga el agua no tenga que subir y perder presión, y lo hicieron, y esas fotos son las que reposan en la contestación (...)*²³. Y a pesar de que indicó que eso *tampoco sirvió*, lo cierto es que al observar el video en el que se prueba la modificación en la altura del motor²⁴, se deduce que, en efecto, la presión es suficiente para detener al nadador. Para rematar, se cuenta con la declaración del gerente de piscinas MG, quien afirmó haber atendido *una queja de un copropietario* acerca de que el carril de nado *no tenía la fuerza suficiente. Entonces se subió el motor para lograr una resistencia mayor*²⁵.

- Las 4 actividades adicionales con costo Arconsa y el numeral 21. Al respecto, también medió la confesión, ya que la juez preguntó: (...) *se habla de unas actividades adicionales a realizar; un mantenimiento al jardín piso 12 terraza gimnasio; la reinstalación del piso de caucho del gimnasio; un piso falso en madera inmunizada entre el jacuzzi y el carril de nado; un amueblamiento consistente en sofá, mesa de centro, materas con plantas. ¿Esas actividades fueron cumplidas? Y la respuesta fue: sí señora juez, por eso no son objeto de la reclamación. La dotación se dio, el jardín de arriba se arregló... eso que usted acaba de mencionar efectivamente se hizo*²⁶.

- Los numerales 3 y 15. El tema del empozamiento de agua y la instalación de desagües en el ingreso vehicular. Nicolás Rueda confesó: (...) *muchos de los temas ellos lo repararon, sí, es verdad, es decir, el tema del empozamiento en los parqueaderos y por el que se filtraba el agua a los ascensores los repararon porque, por ejemplo, pusieron un cárcamo que evitaba el agua (...)*²⁷. Afirmación coherente con la prueba documental aportada²⁸.

- El numeral 5. Los problemas de filtraciones en la unión entre la losa de parqueadero del sótano 1 y la rampa que sube a nivel PP, generando filtraciones en sótano 2. Fueron solucionados como se anticipó en *el plan de trabajo*, mediante la *instalación de bandejas de aluminio*²⁹ que se encargarán de recoger técnicamente las filtraciones y conducir las por medio de tuberías a un desagüe.

²³ [2019-00262 AUDIENCIA INICIAL 2° PARTE.mp4](#) / A partir del minuto 33:58

²⁴ [PRUEBA # 18..mp4](#)

²⁵ [2019-00262 AUDIENCIA INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO 1° PARTE.mp4](#) / A partir del minuto 7:33

²⁶ [2019-00262 AUDIENCIA INICIAL 2° PARTE.mp4](#) / A partir del minuto 28:26

²⁷ [2019-00262 AUDIENCIA INICIAL 2° PARTE.mp4](#) / A partir del minuto 31:45

²⁸ [PRUEBA # 29.jpg](#) / [PRUEBA # 30.jpg](#)

²⁹ [PRUEBA # 22..jpg](#) / [PRUEBA # 23..jpg](#) / [PRUEBA # 24..jpg](#)

- El numeral 7. La corrección de la ubicación de los sensores de iluminación de los puntos fijos. No se allegó ningún medio suasorio del que fielmente pueda concluirse que se solucionó este aspecto, pues si bien los testigos afirmaron al unísono el cumplimiento total de las actividades, su fiabilidad es reducida y solo su dicho no es basamento suficiente. Idénticas inferencias son aplicables a las comunicaciones firmadas por Arconsa el 15 de noviembre³⁰ y el 12 de diciembre de 2017³¹, así como el 14 de marzo de 2018³², puesto que en ellas la constructora paulatinamente fue actualizando acerca del cumplimiento de las labores pendientes de ejecución, mas el único soporte de los avances fue su dicho. Es por tal que la *prueba* en verdad no demuestra nada, ya que es sabido que a nadie ha de creérsele por el simple hecho de afirmar, menos cuando favorece la tesis que profesa. Para rematar, Daniel Restrepo (quien suscribió la última misiva) respondió que el cierre de la atención postventa, esto es, cuando en marzo de 2018 se tuvieron por ejecutadas todas las labores, fue un acto unilateral de Arconsa³³.

- Los numerales 9, 10, 12 y 13. Sobre el desprendimiento, resanes, y en general, la calidad de la pintura. Aunque se anticipó que se ejecutaría *la garantía de fisuración por asentamiento*, ningún medio de convencimiento se allegó con el fin de acreditar la efectiva finalización de la atención. Se aportó una certificación de Pintuco sobre la pintura *Pintuobra pro interior*³⁴. De golpe, se desconoce que esa haya sido la pintura usada en las zonas comunes internas y externas del edificio, de manera que la certificación sobre sus cualidades no se corresponde, necesariamente, con las propiedades de la implementada en Milá. Lo comprobado es que se trata de una pintura con *una característica especial, que era poder diluirla del 30 al 40% con agua sin disminuir su cubrimiento*, y que era *promovida como pintura de acabado, pues su lavabilidad y resistencia a la abrasión la hacen ideal para acabados económicos, resistentes y duraderos*. En cualquier caso, de condiciones inferiores a la *tipo 1*, y sin certeza de que sea una pintura especial para exteriores, como una fachada.

- Respecto de los numerales 11, ***el tema de los olores en el salón social;*** del 14, ***la instalación de la lámpara del jacuzzi;*** del 16, ***el compromiso de limpiar la fachada occidental a la altura del piso 4;*** del 24 ***la ausencia de tapa del aspersor de agua ubicado frente al parqueadero privado del primer piso;*** y del

³⁰ [03 Cuaderno Principal 2019-0262.pdf](#) / Páginas 201 a 204

³¹ Ibidem / Páginas 211 a 213

³² Ibidem / Páginas 214 y 215

³³ [2019-00262 AUDIENCIA INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO 3° PARTE.mp4](#) / A partir del minuto 35:40

³⁴ [03 Cuaderno Principal 2019-0262.pdf](#) / Páginas 205 a 207

26, **la fisura en la fachada del apartamento 902**, No se allegó medio de convicción del que fielmente pueda concluirse que se solucionaron estos aspectos. Se reiteran los motivos expuestos en el numeral 7.

- El numeral 20. El compromiso de fijar las láminas que sirven de unión entre las losas del parqueadero. Nicolás Rueda confesó: (...) *la reparación de las láminas del parqueadero que generaban ruidos no se hizo, pero me tocó hacerla a mí porque era un tema casi que sencillo pues, incluso no fue objeto de la reclamación porque es un tema que dije, bueno, yo lo arreglo (...)*. Desde luego, aunque la prestación restaurativa no fue atendida por Arconsa, ninguna efectividad de la garantía debe protegerse en este asunto específico, puesto que (...) *cuando el acreedor decide asumir, expresa o tácitamente, el cumplimiento de la prestación, en rechazo del deudor, exonera de responsabilidad a éste, en aplicación de caros principios del derecho civil, como la buena fe y la imposibilidad como eximente de responsabilidad (...)*³⁵. Del mismo modo, sería inane la orden de reparación, pues ya ningún impacto material produciría.

En el anterior orden de ideas, probadas resultas las siguientes premisas: (I) el consumidor reclamó directamente ante el garante y resultaron acreditados varios de los defectos endilgados; (II) el vendedor aceptó someter a garantía los productos que presentaron vicios de calidad o idoneidad; y (III) este no logró demostrar la efectiva reparación de algunos de ellos, en virtud de la garantía que otorgó. Ergo, ineludiblemente, Arconsa debe proceder con la solución de las falencias que no han sido subsanadas. Las cuales, en específico, consisten en las actividades individualizadas en los numerales 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 24 y 26.

3.4. Excepciones de mérito.

Tras el análisis y conclusión anterior, la totalidad de las excepciones de mérito enarboladas por la demandada resultan infundadas.

3.5. Conclusión.

Acorde con todo lo que se ha dicho, se revocará la decisión de primera instancia, para en su defecto ordenar a la demandada hacer efectiva la garantía

³⁵ SC-2850 de 2022 / M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

legal de las zonas comunes, mediante la reparación de los elementos individualizados *ut supra*; y según lo dictado por el numeral 4 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas en ambas instancias a dicha parte. El magistrado sustanciador fijará las agencias en derecho por valor de \$2.847.000.

IV. DECISIÓN.

Con fundamento en lo expuesto, **la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad Constitucional y legal,

FALLA:

PRIMERO. REVOCAR la sentencia del 20 de mayo de 2021 proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. En su lugar, **ORDENAR** a la demandada reparar las falencias de las zonas comunes del edificio Milá que no han sido subsanadas, y que en específico consisten en las actividades descritas en los numerales 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 24 y 26, individualizados *ut supra*.

TERCERO. CONCEDER a la constructora un término de 30 días hábiles para que cumpla el ordinal segundo de la presente providencia.

CUARTO. DECLARAR no probadas las excepciones de mérito formuladas.

QUINTO. CONDENAR en costas de ambas instancias a la parte demandada, y en favor de la demandante. El Magistrado sustanciador **FIJA** como agencias en derecho la suma de \$2.847.000.

SEXTO. NOTIFÍQUESE esta providencia a los sujetos procesales y **DEVUÉLVASE** el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Proyecto discutido y aprobado en sala de la fecha

Los Magistrados, (Firmados electrónicamente)

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

Firmado Por:

Benjamin De Jesus Yepes Puerta

Magistrado

Sala Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Julian Valencia Castaño

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 010 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **abd9a0179ba7b254e16ed13937a5bd14773e01379c89fe133b730b6b731624c4**

Documento generado en 02/05/2025 10:43:08 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>